

Secteur Plaine Commune

Rénovation Urbaine

REF : PLAINE2013003

Signataire : F. Wallaert

Séance du Conseil Municipal du 05/09/2013

RAPPORTEUR : Ugo LANTERNIER

OBJET : Prorogation de la charte de relogement relative au projet de rénovation urbaine du quartier Cristino Garcia Landy durant la période 2013-2016

EXPOSE :

La Convention partenariale pour la mise en oeuvre du projet de rénovation urbaine du quartier Cristino Garcia Landy d'Aubervilliers et de Saint-Denis, signée avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (l'ANRU) le 22 novembre 2007, prévoit à l'article 9 qu'une charte portant sur les modalités de relogement soit mise en place entre l'Etat, la Communauté d'agglomération, les Villes d'Aubervilliers et Saint-Denis et les bailleurs sociaux concernés par le projet.

Une charte de relogement pour la période 2009-2012 a été approuvée par les partenaires durant le comité de pilotage du PRU le 28 janvier 2011, et approuvée par le Conseil Municipal du 10 mars 2011.

Lors du comité de pilotage du PRU du 4 décembre 2012, les partenaires ont validé le principe d'une prorogation de cette charte durant la période 2013-2016.

En effet, au vu de l'avancement opérationnel du PRU, lié à la maîtrise foncière, il apparaît qu'un nombre important de ménages devra être relogé durant les trois années à venir. Les engagements précédemment pris par les partenaires du PRU sont donc reconduits selon les mêmes modalités.

Contexte du relogement et diagnostic social :

Le relogement nécessité par le PRU concerne exclusivement des ménages du parc privé dégradé, acquis ou à acquérir par l'aménageur du quartier, la SEM Plaine Commune Développement, qui sera par la suite en quasi-totalité démoli, dans le périmètre des ZAC du Landy, Cristino Garcia étendue au secteur Dupont, et de la RHI du Landy.

Il ne peut s'opérer qu'une fois que l'aménageur a acquis les lots à l'amiable, ou a pris possession des biens dans le cadre des procédures de DUP en cours sur les deux ZAC et la RHI.

Les ordonnances d'expropriation concernant la RHI du Landy et la ZAC du Landy ont été obtenues en avril 2012 et en novembre 2012 : la prise de possession définitive des lots est prévue au début de l'année 2014. L'arrêté de DUP relatif à l'extension de la ZAC Cristino Garcia au secteur Dupont a été obtenu en avril 2013 : la prise de possession définitive des lots est prévue à la fin de l'année 2014.

Le relogement des ménages s'effectue dans le cadre d'un partenariat développé avec les bailleurs partenaires du PRU : Plaine Commune Habitat, l'OPH d'Aubervilliers, Logirep, et Immobilière 3 F.

Le partenariat est fondé sur le principe de deux droits à construire en contrepartie d'un relogement des dits ménages à effectuer par ces bailleurs sur les contingents autres que le contingent municipal et le contingent préfectoral.

La SEM Plaine Commune Développement a confié une mission de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) relogement et accompagnement social au cabinet Hoogers. Mise en oeuvre à l'échelle du quartier pour les ménages concernés par la démolition de leur logement, elle permet de réaliser le diagnostic de la situation des ménages, d'organiser leurs modalités de relogement en lien avec les bailleurs, et d'accompagner les ménages le souhaitant ou le nécessitant tout au long de la procédure de relogement, ainsi que les premiers mois dans leur nouveau logement.

Plan de relogement

Il ressort des enquêtes sociales actualisées que 168 ménages devaient être relogés dans le cadre du PRU.

Aujourd'hui, parmi ces 166 ménages :

- 69 sont déjà relogés
- 49 ont déjà quitté leur logement par leurs propres moyens
- 79 restent à reloger, dont 58 pourront être relogés dans le cadre du partenariat mis en oeuvre dans la charte de relogement, et 19 devront trouver une solution personnelle.

Le plan de relogement des ménages actualisé en juin 2013, tient compte des résultats du diagnostic social et des délais d'acquisition des logements par l'aménageur. Il fixe des objectifs quantitatifs et leur échelonnement dans le temps.

Compte tenu du calendrier prévisionnel de la procédure de DUP, le rythme des relogements sera particulièrement soutenu en 2014.

	HLM T1	HLM T2	HLM T3	HLM T4	Total
immédiat (foncier maîtrisé)	4	5	3	0	12
T3 2013	1	0	0	0	1
T1 2014	6	2	0	0	8
T2 2014	4	3	6	2	15
T3 2014	1	4	3	0	8
T4 2014	0	1	1	0	2
T1 2015	0	5	0	2	7
T4 2015	0	1	4	0	5
Total	16	21	17	4	58

Près des deux tiers des besoins s'orientent vers des petits logements type T1 et T2.

Au titre de la règle des « deux droits à construire contre un relogement », le relogement des ménages du parc privé s'effectuera pour moitié sur le contingent propre des bailleurs associés au partenariat et pour moitié sur le contingent ville et préfecture.

Le dispositif de relogement :

Les services pilotes sont ceux du Logement municipal des Villes d'Aubervilliers et de Saint-Denis. Ils sont

accompagnés par l'unité d'accompagnement au relogement sur le volet social et par l'aménageur qui détient le marché de MOUS relogement et accompagnement social.

Plusieurs instances permettent de piloter et animer le dispositif de relogement :

- les comités de pilotage et comités techniques du PRU réunissant l'ensemble des partenaires du PRU,
- les comités de relogement et d'accompagnement social- CORAS- réunissant les partenaires du relogement,
- les cellules relogement et celles d'accompagnement social réunissant le service du logement et/ou l'UAR, la SEM Plaine Commune Développement, les services sociaux, le cabinet Hoogers, traitant des cas particuliers des ménages,
- les coordinations relogement et réunions par adresse.

Les grands principes du relogement :

- Sont pris en compte pour le relogement :
 - les ménages enquêtés dans le cadre du diagnostic social et parmi eux :
 - les locataires titrés,
 - les propriétaires occupants à titre de résidence principale (s'ils se sont engagés à céder leur bien),
 - les demandes de décohabitations dans certains cas.

- Les principes généraux tendent à assurer :
 - un parcours résidentiel ascendant, en tenant compte des préférences résidentielles,
 - une solution de relogement adaptée à la situation de chaque famille,
 - le maintien dans le quartier ou la ville des ménages qui le souhaitent,
 - la garantie d'un taux d'effort raisonnable et proche du taux initial avant relogement,
 - la pérennité des relogements.

- Deux propositions de relogement correspondant aux souhaits et moyens des ménages à reloger pourront être faites. Toutefois, le cas échéant, en cas de refus par le ménage de ces deux propositions, une procédure d'expulsion sera engagée et une troisième proposition pourra être faite avant son exécution.

- Mobiliser dans la mesure du possible 30% au moins des logements sociaux neufs réalisés dans le cadre du PRU et livrés pendant la phase de relogement et mobiliser une part significative des programmes sociaux neufs livrés sur la ville pendant cette même période.

- Engagement des bailleurs à mobiliser sur les contingents hors réservataires ville et préfecture, des logements en adéquation avec les besoins définis par le plan de relogement,

- Engagement de la ville à mobiliser son contingent à hauteur de 50% sur les programmes de logements sociaux neufs livrés pendant la phase de relogement, en PRU ou hors site, et à le mobiliser en priorité sur son parc existant quand des logements se libèrent,

- Engagement de la préfecture à mobiliser à même proportion son contingent que la ville sur les programmes neufs livrés en PRU, mais également sur le reste de la ville.

CAPC / Plaine Commune

Secteur Plaine Commune

REF : PLAINE2013003

Signataire : F. Wallaert

OBJET : Prorogation de la charte de relogement relative au projet de rénovation urbaine du quartier Cristino Garcia Landy durant la période 2013-2016

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine intercommunal Cristino Garcia Landy signée avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine le 22 novembre 2007,

Vu la délibération du 10 mars 2011 du Conseil Municipal approuvant la charte relogement du PRU Cristino Garcia Landy,

CONSIDERANT que le quartier Cristino Garcia Landy d'Aubervilliers et Saint-Denis fait l'objet d'un Projet de Rénovation Urbaine, dont la mise en oeuvre opérationnelle des deux ZAC – Landy et Cristino Garcia étendue au secteur Dupont - et de la RHI du Landy nécessite la prise de possession des lots de copropriétés par l'aménageur, la SEM Plaine Commune Développement, préalablement au relogement des occupants,

CONSIDERANT que 69 ménages ont été relogés selon les modalités définies dans la charte de relogement approuvée par le Conseil Municipal du 10 mars 2011 depuis le démarrage du PRU, et qu'il reste 58 ménages à reloger,

CONSIDERANT que dans le cadre des procédures de DUP mises en oeuvre dans les deux ZAC et la RHI du PRU, la prise de possession définitive des lots est prévue durant l'année 2014,

CONSIDERANT que le comité de pilotage du PRU du 4 décembre 2012 a validé la nécessité de prolonger le partenariat défini dans la charte de relogement durant la période 2013-2016,

CONSIDERANT l'implication du service logement de la Ville dans le dispositif partenarial,

Unanimité

APPROUVE, le contenu de la charte relogement 2013-2016 du PRU Cristino Garcia Landy.

AUTORISE le Maire à la signer ainsi que tout document afférent.

Pour le Maire

L'Adjoint délégué

Reçu en Préfecture le : 06/09/2013

Publié le 06/09/2013

Certifié exécutoire le : 06/09/2013

Pour le Maire

L'Adjoint délégué